

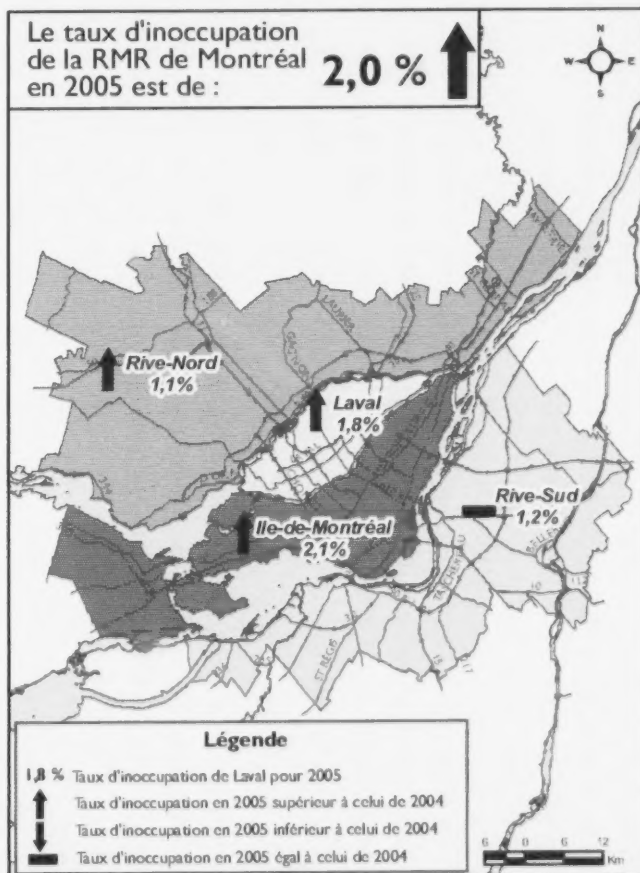
# APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF RMR DE MONTRÉAL

OCTOBRE 2005

## Le marché locatif se détend quelque peu

### Le taux d'inoccupation des logements locatifs atteint 2 %

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre 2005 par la SCHL, le marché locatif de la région métropolitaine Montréal s'est quelque peu détendu depuis l'an dernier, et le taux d'inoccupation a monté légèrement de 1,5 % à 2 % (graphique 1). Le marché locatif continue de s'éloigner graduellement de la situation de pénurie qui prévalait il y a quelques années alors que le taux d'inoccupation atteignait un creux de 0,6 %, en 2001. Malgré un marché moins serré, en 2005, le pourcentage de variation du loyer moyen est demeuré supérieur au taux d'inflation (2 %) et s'est chiffré à 3,7 % (appartement de deux chambres à coucher) contre 3,3 %, en 2004 (graphique 2).



## SOMMAIRE

### Analyse

- 1 Le taux d'inoccupation des logements locatifs atteint 2 %
- 2 Une histoire d'évolution de la demande
- 3 Île de Montréal : le desserrement du marché locatif se poursuit, particulièrement dans le haut de gamme
- 4 Laval/Rive-Nord : le marché demeure tendu malgré un certain relâchement
- 4 Rive-Sud : la zone conserve la faveur des locataires
- 5 L'Île vs la banlieue : les différences majeures se rapportent au parc locatif et au taux d'inoccupation
- 5 Lentement, mais sûrement, vers une hausse supplémentaire du nombre de logements libres
- 6 La construction de nouveaux ensembles de logements locatifs traditionnels se fera encore timide l'an prochain
- 6 Le taux de disponibilité va souvent de pair avec la mobilité des locataires
- 8 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

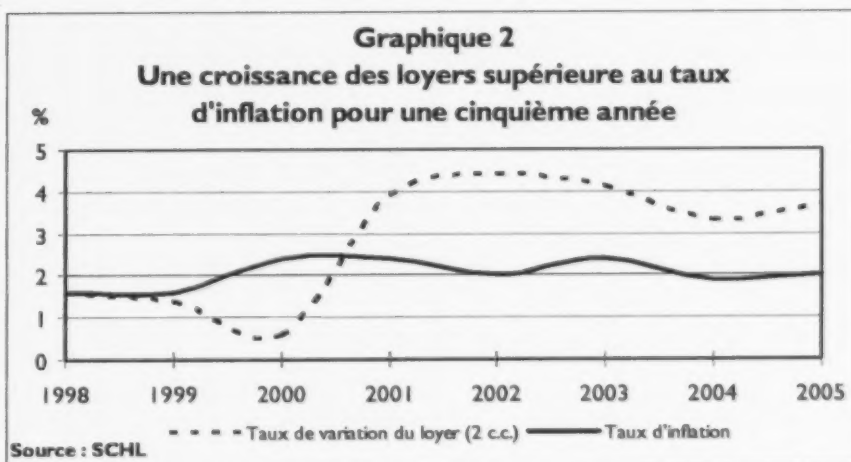
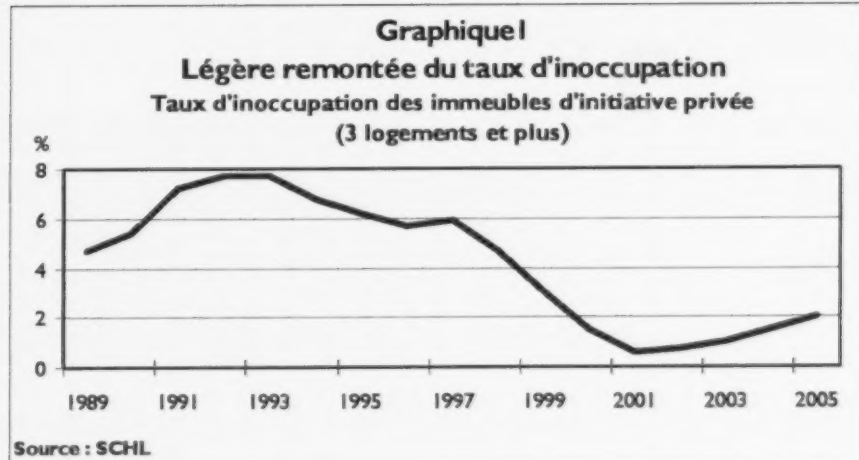
### TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Unvers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

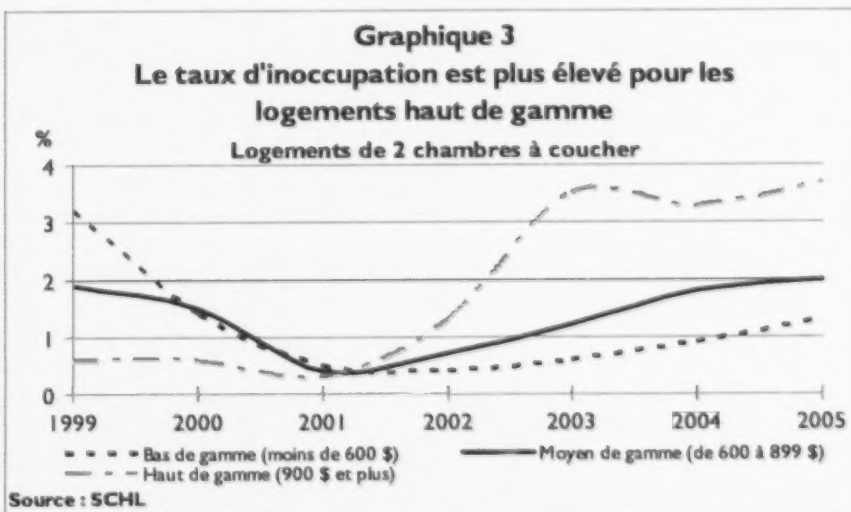
Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

## Une histoire d'évolution de la demande

La hausse du taux d'inoccupation est avant tout le résultat d'un recul de la demande de logements locatifs. Le premier facteur en importance à ce chapitre a été le fort mouvement d'accession à la propriété. En effet, plusieurs locataires ont pu profiter des taux hypothécaires très bas pour acheter une propriété, libérant ainsi leurs appartements en location. Plusieurs d'entre eux se sont tournés vers la copropriété, car le paiement mensuel est généralement comparable au loyer exigé pour un logement en location, dans les gammes de prix supérieures. La copropriété entre en concurrence directe avec les

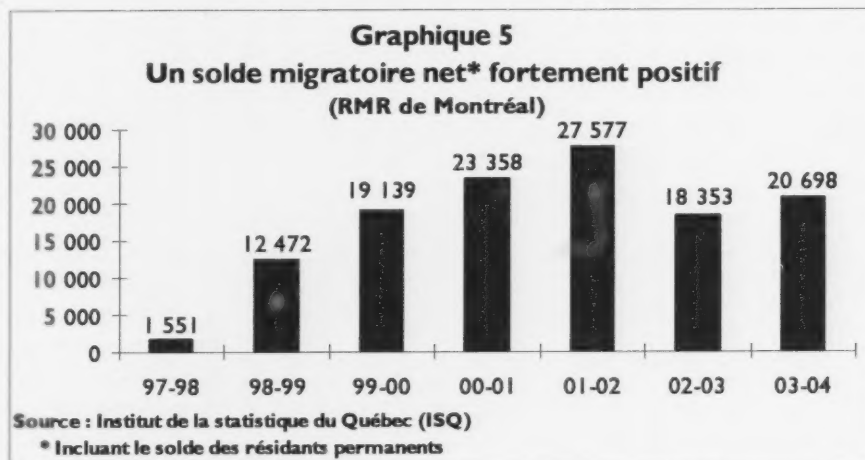
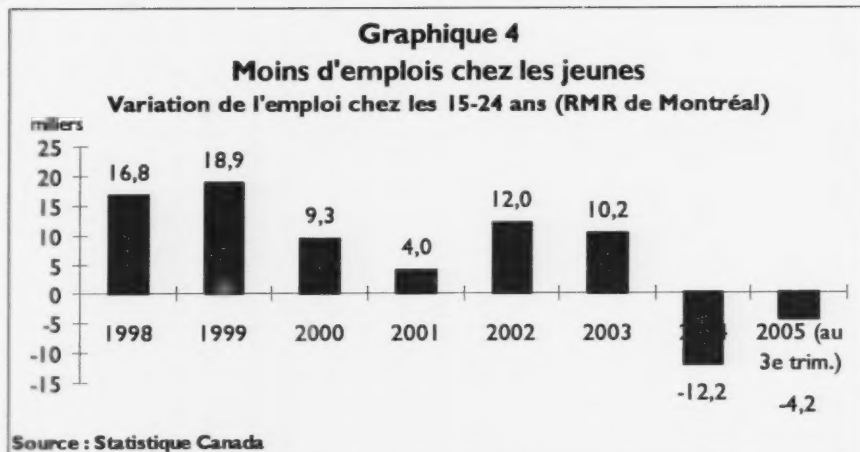


logements locatifs se situant dans les fourchettes de loyers supérieures, comme en témoigne le taux d'inoccupation presque deux fois plus élevé de 3,6 % des appartements commandant un loyer de plus de 900 \$ (graphique 3).



Aussi, depuis l'an dernier, deux des principaux groupes de demandeurs de logements locatifs, les jeunes et les migrants, ont eu un impact opposé sur l'évolution de la demande de logements locatifs. D'abord, les jeunes ont été moins nombreux à demander un logement, car il s'est perdu plus de 4 000 emplois pour les 15-24 ans depuis le troisième trimestre de 2004 (graphique 4). Par contre, la demande de logements locatifs est toujours soutenue par un solde migratoire fortement positif. En 2003-2004, la RMR de Montréal a affiché un solde migratoire de plus de 20 000 personnes, conséquence d'une migration internationale élevée (graphique 5). En 2003-2004, la région de Montréal a attiré plus de 38 000 immigrants qui se sont installés, pour la plupart, dans des logements en location. À la fin des années 1990 et au début des années 2000, la croissance rapide de l'emploi chez les jeunes et de l'immigration avait fortement contribué à la pénurie de logements sur le marché locatif.

Malgré une hausse de la construction de logements à louer par rapport aux dernières années, on a construit peu de nouveaux ensembles de logements locatifs traditionnels. En effet, la majorité des logements construits dans la région sont destinés au marché des résidences pour personnes âgées ou sont des logements sociaux. Depuis le début de l'année, environ la moitié des logements locatifs mis en chantier était destinée aux personnes âgées, tandis que les logements locatifs traditionnels comptaient pour la plus faible proportion. Étant donné la hausse importante des coûts de construction, un nouvel ensemble de logements locatifs commande des loyers de plus en plus élevés pour assurer sa rentabilité. Il devient donc de plus en plus difficile de trouver des ménages prêts à payer ces loyers élevés, car ceux-ci s'approchent de la mensualité hypothécaire associée à l'achat d'une copropriété. Il est donc plus attrayant



pour les promoteurs de construire des résidences pour personnes âgées ou des copropriétés. Les résidences pour personnes âgées s'adressent à une clientèle qui payera des loyers plus élevés pour obtenir des services et des soins. Pour ce qui est des copropriétés, elles se vendent bien ces dernières années et, en vendant les unités au lieu de les louer, la rentabilité peut être atteinte plus rapidement.

#### **Île de Montréal : le desserrement du marché locatif se poursuit, particulièrement dans le haut de gamme**

Le marché locatif de l'Île de Montréal s'est légèrement détendu par rapport à l'an dernier. En effet, le taux d'inoccupation des appartements

d'initiative privée a légèrement augmenté par rapport à 2004 et il se chiffre désormais à 2,1 % comparativement à 1,7 %, l'an dernier.

Les raisons évoquées précédemment pour justifier la hausse du taux d'inoccupation pour l'ensemble de la RMR de Montréal sont d'autant plus vraies pour l'Île, qui abrite 78 % du parc locatif.

Pour ce qui est des résultats selon la fourchette des loyers, les appartements haut de gamme (loyer de 900 \$ et plus) de deux chambres à coucher affichaient le taux d'inoccupation le plus élevé (3,7 %) en 2005. C'est également pour cette gamme de prix que le taux d'inoccupation a le plus augmenté (+0,9 point de pourcentage)

par rapport à l'an dernier. Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres à coucher de la zone I (Centre-ville, Île-des-Sœurs), qui abrite plusieurs logements haut de gamme, a également subi une forte augmentation (+ 2,5 points de pourcentage) entre 2004 et 2005.

Sur l'Île, le marché bas de gamme (loyer de moins de 600 \$) s'est généralement détendu par rapport à l'année dernière, mais il demeure serré. Par contre, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres à coucher, dont le loyer est inférieur à 600 \$, a diminué par rapport à l'an dernier et se chiffre à 1,4 %. Dans cette même gamme de prix, le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres à coucher ou plus est pratiquement nul.

On remarque que le taux d'inoccupation est supérieur au taux global dans certains secteurs de l'ouest de l'Île (zones 14, 15 et 16), mais également dans des zones centrales (zones 4, 5 et 6) qui englobent des quartiers prisés et dispendieux, tels Outremont, Westmount et le Plateau Mont-Royal.

Nous avons constaté cette année l'existence d'une relation étroite quasi-parfaite entre la taille des immeubles et le taux d'inoccupation. En effet, plus l'immeuble est petit, plus le taux d'inoccupation est faible, et vice-versa. L'immeuble de petite taille représente souvent une partie importante de l'actif du propriétaire, qui est habituellement un particulier. Pour cette raison, ce dernier est disposé à faire certaines concessions dans le but de conserver les mêmes locataires et de continuer ainsi à recevoir des revenus constants. À l'opposé, les grands immeubles sont généralement la propriété d'entre-prises bénéficiant souvent d'une meilleure marge de manœuvre financière. Pour cela, leurs propriétaires sont plus en mesure de supporter des pertes de

revenus à court terme et sont donc moins disposés à faire des compromis. Du côté des locataires, ces derniers demeurent séduits par le coût mensuel moins élevé de résider dans un immeuble de petite taille. Il est également possible qu'ils apprécient le caractère plus intimiste de résider dans un immeuble de petite dimension.

On remarque aussi que le taux d'inoccupation est plus élevé pour les immeubles récents (construits en 1990 ou après) que pour les immeubles dont la construction est antérieure à 1990. Cela est sans doute dû au fait que, de façon générale, le loyer moyen demandé dans les immeubles construits récemment est plus élevé que dans les immeubles plus âgés.

Sur l'île de Montréal, le loyer moyen du logement de référence, soit l'appartement de deux chambres à coucher, est de 625 \$ par mois, en hausse de 4,3 % par rapport à l'année 2004.

### **Laval/Rive-Nord : le marché demeure tendu malgré un certain relâchement**

Le marché locatif de la zone Laval/Rive-Nord s'est davantage détendu que celui de l'Île puisque son taux d'inoccupation a monté de 0,6 % à 1,4 %, entre 2004 et 2005. La hausse du taux semble avoir été répartie à travers toutes les fourchettes de loyers qui, il faut le mentionner, sont relativement peu étendues.

Malgré cette augmentation, le taux demeure bas, en particulier sur la Rive-Nord (1,1 %), qui est la zone où l'on trouve le moins de logements inoccupés dans le Grand Montréal, et ce, malgré l'ajout de 1 083 logements au parc locatif depuis l'an dernier. Sur la Rive-Nord, dans la catégorie des appartements de trois chambres à coucher et plus, trois zones sur cinq

(les zones 25 à 27) ont affiché des taux d'inoccupation pratiquement nuls.

Comme sur l'Île, les immeubles de 3 à 19 unités affichent des taux d'inoccupation sensiblement inférieurs à ceux des plus grands immeubles.

Dans la zone Laval/Rive-Nord, le taux d'inoccupation des immeubles de 3 à 19 unités est inférieur à 1 % alors, qu'à l'autre extrême, celui des immeubles de 100 unités et plus est de 4,8 %. En outre, le taux d'inoccupation des immeubles de 3 à 5 unités et celui des immeubles de 6 à 19 unités est celui ayant le moins augmenté (+ 0,4 point de pourcentage dans les deux cas), ce qui témoigne de la force de la demande de logements dans ces immeubles.

Mais contrairement à l'Île, l'année de construction de l'immeuble semble avoir un impact minime sur le taux d'inoccupation. En effet, peu importe l'année de construction, le taux d'inoccupation varie de 1,1 % à 1,8 %. Cette situation est sans doute attribuable au fait que le parc locatif de la zone est jeune et qu'il n'existe qu'une faible différence d'âge entre les divers immeubles.

Selon les résultats de l'enquête, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher en banlieue nord s'établit à 575 \$ par mois, en hausse de 2,3 % par rapport à 2004.

### **Rive-Sud : la zone conserve la faveur des locataires**

Sur la Rive-Sud, le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 1,2 %. Contrairement à ce que l'on observe sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation des logements haut de gamme a diminué entre 2004 et 2005 et il est passé de 6 % à 2,7 %.

Mentionnons cependant que, dans la zone 31 (Boucherville, Brossard, etc.), le taux d'inoccupation a reculé pour



tous les types de logements, et ce, malgré l'accroissement (tout de même faible) du parc locatif. Le taux d'inoccupation de 1,1 % de cette zone illustre sa popularité auprès des locataires.

À la différence de ce que l'on observe sur l'Île et dans la zone Laval/Rive-Nord, le taux d'inoccupation le plus élevé se rapporte aux immeubles de 50 à 99 unités. De plus, on constate que le taux d'inoccupation des immeubles de 50 à 99 unités et de 100 unités et plus a diminué, allant ainsi à contre-courant du mouvement à la hausse des taux d'inoccupation observée sur l'Île et la rive nord pour ces tailles d'immeubles.

Tout comme dans la zone Laval/Rive-Nord, il ne semble pas exister de relation entre l'année de construction de l'immeuble et le taux d'inoccupation. La relative homogénéité de l'âge du parc locatif semble en être la cause. Aussi, on constate que, mis à part les appartements de deux chambres à coucher, il existe peu de différence entre le loyer moyen pour un appartement dans un immeuble récemment construit ou dans un immeuble plus âgé.

Sur la Rive-Sud, le loyer moyen pour un logement de deux chambres à coucher en 2005 est de 616 \$ par mois, en hausse de 3,1 % par rapport à l'année précédente.

On constate, pour tous les types de logements, une forte ressemblance entre les loyers moyens demandés sur l'Île de Montréal et sur la Rive-Sud. Cette constatation ne doit toutefois pas nous empêcher de voir qu'il existe une grande diversité sur l'Île, notamment au niveau des quartiers et du parc locatif, et que cela se reflète dans une fourchette de loyers moyens qui est relativement étendue. La situation est tout autre sur la Rive-Sud, où la fourchette de loyers moyens est moins grande, ce qui

témoigne d'un plus grand degré d'homogénéité du parc locatif.

### **L'Île vs la banlieue : les différences majeures se rapportent au parc locatif et au taux d'inoccupation**

Le loyer moyen est relativement similaire sur l'Île et dans ses banlieues. Toutefois, la zone Laval/Rive-Nord et, plus particulièrement la Rive-Nord, est la plus abordable et, bien sûr, l'Île de Montréal est plus dispendieuse.

Malgré les hausses du taux d'inoccupation observées en 2005, la proportion des logements vacants demeure inférieure en banlieue (1,3 %) par rapport à celle enregistrée sur l'Île (2,1 %). Le parc locatif est trois fois moins important en banlieue que sur l'Île, et ce, malgré l'importante croissance démographique qui y a été enregistrée ces dernières années. La faiblesse du taux d'inoccupation, surtout sur la Rive-Nord, indique que l'offre d'appartements tarde à combler la demande.

### **Lentement, mais sûrement, vers une hausse supplémentaire du nombre de logements libres**

Les résultats de l'enquête de cette année ont révélé un taux d'inoccupation plus faible que ce à quoi nous nous attendions, ce qui nous amène à réviser nos prévisions pour l'année 2006, publiées récemment dans *Perspectives du marché du logement – Montréal*.

Bien que lente, la remontée du taux d'inoccupation dans le Grand Montréal semble être une tendance bien installée. Depuis le creux historique de 0,6 %, atteint en 2001, le taux d'inoccupation en est à sa quatrième année d'augmentation. Il empruntera le même chemin l'année prochaine et la SCHL prévoit que, lors de notre

enquête de 2006, la proportion de logements vacants sera de 2,5 % dans l'agglomération de Montréal.

Comme ce fut le cas cette année, la dynamique à l'œuvre sur le marché locatif montréalais sera celui de forces opposées. L'accession à la propriété dominera les autres facteurs influençant l'offre et la demande. Malgré la forte augmentation du prix des propriétés au cours des dernières années, l'attrait pour l'achat d'une propriété ne se dément pas. Le nombre record de transactions enregistré depuis quatre ans sur le marché des habitations existantes en fait foi. De plus, l'offre croissante de logements en copropriété à vendre – les principaux concurrents des appartements en location – redonne du choix et un pouvoir de négociation à l'acheteur. En effet, le nombre d'inscriptions courantes de copropriétés sur le marché de la revente a progressé de 41 % depuis un an, tandis que le nombre de copropriétés neuves n'ayant pas encore trouvé preneur atteint un sommet inégalé depuis 13 ans. En conséquence, le prix des copropriétés croîtra à un rythme beaucoup plus faible. Nous prévoyons que le prix moyen de revente d'une copropriété augmentera de 2 % en 2006. Finalement, malgré la timide remontée des taux d'intérêt, les frais de financement sont encore perçus comme une aubaine. Il va sans dire que ce sont les locataires possédant les meilleurs revenus qui seront en meilleure position pour faire ce saut de la location vers la propriété<sup>1</sup>, ce qui influencera encore une fois davantage le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la gamme de prix supérieure.

<sup>1</sup> Selon nos prévisions concernant le prix des copropriétés et le niveau des taux d'intérêt en 2006, la mensualité hypothécaire d'un Montréalais qui achèterait une copropriété au prix moyen du marché en versant une mise de fonds de 10 % (prêt amorti sur 25 ans) s'approcherait des 1 200 \$.

Deuxièmement, la contre-performance du marché de l'emploi pour les jeunes de 15 à 24 ans dans l'agglomération de Montréal continuera de limiter la croissance de la demande locative. Avec 4 000 emplois en moins pour ce groupe d'âge (au 3<sup>e</sup> trimestre), l'impact sur la performance locative sera tout de même modéré, compte tenu de la taille du parc locatif montréalais.

Un troisième facteur qui contribuera, à l'augmentation du taux d'inoccupation en 2006 est la construction de nouveaux immeubles d'appartements destinés à la location. L'impact de ces nouveaux immeubles sur le taux d'inoccupation se fera surtout sentir dans le segment des résidences pour personnes âgées, où quelque 3 000 unités s'ajouteront à l'univers de l'enquête l'année prochaine. Mis à part ces unités destinées aux personnes âgées, les nouveaux logements locatifs seront surtout des logements sociaux ou coopératifs. Il y aura très peu de logements locatifs traditionnels d'initiative privée qui s'ajouteront à notre prochaine enquête. L'incidence de ces nouveaux immeubles sur le taux d'inoccupation sera donc faible.

Finalement, il reste un facteur de taille pour faire contrepoids à l'augmentation de l'offre sur le marché locatif. Le solde migratoire net de la région montréalaise, qui demeurera fortement positif, stimulera pour sa part la demande de logements en location. Plus d'une quinzaine de milliers de nouveaux arrivants devraient débarquer à Montréal d'ici un an. Une majorité d'entre eux étant d'abord locataires à leur arrivée, ils viendront soutenir la demande de logements locatifs, ce qui freinera considérablement la remontée du nombre de logements inoccupés.

Somme toute, nous sommes d'avis, qu'en 2006, l'effet net de ces différents facteurs nous conduira vers un taux d'inoccupation de 2,5 %. De même, un

taux d'inoccupation aux alentours de 3 % est envisageable pour 2007. Pour sa part, selon toute vraisemblance, la croissance des loyers dépassera légèrement le taux d'inflation. Dans un tel contexte, nous prévoyons que, au cours des deux prochaines années, le loyer moyen d'un logement de deux chambres progressera d'environ 3 % dans l'agglomération de Montréal pour atteindre approximativement 635 \$ et 650 \$, respectivement, en 2006 et en 2007.

### **La construction de nouveaux ensembles de logements locatifs traditionnels se fera encore timide l'an prochain**

En 2006, on observera les mêmes tendances au chapitre de la construction d'immeubles locatifs. À l'instar des autres segments du marché de l'habitation, on s'attend à ce que les mises en chantier de logements locatifs accusent un léger recul (- 8 %) l'an prochain (graphique 6). Il y aura tout de même 5 500 unités construites en 2006, dont environ la moitié seront encore une fois destinées au créneau des résidences pour aînés. Selon les projets annoncés que nous avons pu recenser, au moins 2 500 unités lèveront de terre dans ce segment. De plus, les derniers logements sociaux attendus dans le

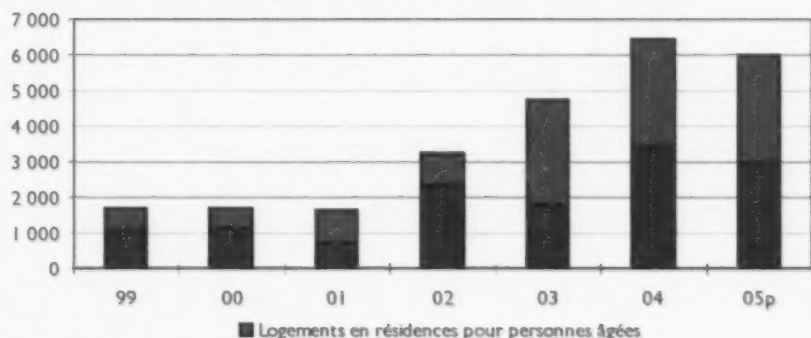
cadre du volet social du programme « Logements abordables Québec », au financement duquel la SCHL contribue à hauteur de 50 %, seront livrés en 2006. La construction de nouveaux ensembles de logements locatifs traditionnels d'initiative privée sera bien faible. Le niveau élevé des loyers nécessaires pour rentabiliser ces nouveaux immeubles traditionnels demeure le principal frein à la construction dans ce segment.

### **Le taux de disponibilité va souvent de pair avec la mobilité des locataires**

Rappelons d'emblée la distinction entre l'inoccupation et la disponibilité. Un logement est vacant lorsqu'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait être reloué immédiatement. La notion de logement disponible est un peu plus large. Elle englobe, bien sûr, les logements vacants, mais aussi les logements pour lesquels le locataire a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun nouveau locataire n'a signé de bail.

Or, le taux de disponibilité, qui est une autre mesure de l'offre de logements à court terme, a progressé dans le Grand Montréal pour s'établir à 2,5 %, ce qui représente une hausse

**Graphique 6**  
**Mises en chantier de logements locatifs**



Source : SCHL

de 0,6 point de pourcentage par rapport à 2004. Toutes les grandes zones de la région de Montréal, à part la Rive-Sud, ont vu leur taux de disponibilité augmenter. La légère baisse observée sur la Rive-Sud (- 0,1 point de pourcentage) illustre, une fois de plus, l'engouement pour cette zone.

Le positionnement des grandes zones en fonction de leur taux de disponibilité est le même que pour le taux d'inoccupation. En effet, l'île de

Montréal a le taux de disponibilité le plus élevé (2,8 %), et la Rive-Nord, le plus faible (1,4 %). Non seulement le taux de l'île de Montréal est-il le plus élevé, mais, de toutes ces zones, c'est également à cet endroit que l'on observe le plus grand écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation. La plus grande mobilité de certains locataires sur l'île, tels les étudiants et les gens d'affaires, explique non seulement le niveau du taux de disponibilité, mais également l'écart avec le taux d'inoccupation.

On peut supposer que la disponibilité des logements va de pair avec la mobilité des locataires. Alors, il n'est pas étonnant de constater que le taux de disponibilité est plus élevé pour les petits logements (studios, une chambre à coucher) que pour les grands (deux chambres à coucher et plus), dans la mesure où les locataires de petits appartements sont plus souvent qu'autrement des ménages de petite taille qui sont probablement plus mobiles.

### **Modification des zones d'enquête**

À compter de cette année, nous modifions quelque peu le découpage géographique de nos zones d'enquête. Ces changements ont pour but de créer des zones plus homogènes en ce qui a trait aux caractéristiques du parc locatif et, forcément, à sa clientèle.

Les changements apportés ne concernent que le territoire de l'île de Montréal où, notamment, le nombre de zones d'enquête passe de 16 à 18. Il n'y a aucun changement dans la définition des zones de la banlieue. Toutefois, notez bien que la numérotation des zones n'est plus la même qu'auparavant<sup>1</sup>.

Du même coup, certaines zones ont été remaniées afin de correspondre aux définitions officielles des arrondissements de la Ville de Montréal.

Voyons concrètement ce que ces changements signifient. D'abord, une des nouvelles zones résulte de la scission des quartiers Plateau Mont-Royal et Villieray. La définition du Plateau a par le fait même été révisée pour respecter les limites officielles de cet arrondissement de la nouvelle Ville de Montréal.

D'autre part, les quartiers Ahuntsic et Montréal-Nord, jadis dans la même zone d'enquête, ont également été séparés. Les caractéristiques de ces deux quartiers nous apparaissent suffisamment différentes pour justifier une telle division.

Autre modification : l'île des Sœurs quitte Verdun pour rejoindre le Centre-ville. Bien que l'île des Sœurs fasse officiellement partie de l'arrondissement Verdun, il est clair que son marché locatif présente davantage de similitudes avec celui du Centre-ville.

Finalement, le découpage des zones d'enquête Rosemont/Petite-Patrie, Mercier et Hochelaga-Maisonneuve a, lui aussi, été modifié de façon à correspondre exactement aux limites des arrondissements officiels de la Ville de Montréal. Par conséquent, la taille de la zone Rosemont/Petite-Patrie, qui regroupe désormais plus de 40 000 logements locatifs, augmente considérablement, ce qui en fait la plus grande zone d'enquête.

<sup>1</sup> Pour cette raison, le lecteur qui souhaite comparer les résultats de l'enquête de cette année avec ceux des enquêtes antérieures ne doit pas se fier uniquement aux numéros des zones, mais plutôt revoir attentivement leur description afin de faire la correspondance adéquate. Par contre, les résultats de 2004, qui apparaissent dans le présent rapport, ont tous été redressés selon les nouvelles zones d'enquête afin de permettre la comparaison directe des données des deux années.

## Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains<sup>1</sup> du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

<sup>1</sup> Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.





DESCRIPTION DES ZONES - RMR DE MONTRÉAL	
Zone 1	<b>Centre-ville de Montréal, Île-des-Sœurs</b> - Fleuve Saint-Laurent (sud), chemin Remembrance et avenue des Pins (nord), rue Amherst (est), rue Guy (ouest) et l'Île-des-Sœurs.
Zone 2	<b>Sud-Ouest (Mtl), Verdun (Mtl)</b> - Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), rue Guy et autoroute Bonaventure (est), limites de LaSalle (ouest).
Zone 3	<b>LaSalle (Mtl)</b>
Zone 4	<b>Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest</b> - canal Lachine (sud), limites de Côte-Saint-Luc et de Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et de Saint-Pierre (ouest).
Zone 5	<b>Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl)</b> - limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).
Zone 6	<b>Plateau Mont-Royal (Mtl)</b> - rue Sherbrooke (sud), voie ferrée du CP (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et avenue du Parc (ouest).
Zone 7	<b>Villeray (Mtl), Saint-Michel (Mtl), Parc-Extension (Mtl)</b> - rue Bélanger et rue Jean-Talon (sud), boul. Métropolitain et voie ferrée du CN (nord), 24 <sup>e</sup> Avenue (est), boul. de l'Acadie (ouest).
Zone 8	<b>Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)</b> - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke (nord), rue Viau (est), voie ferrée du CP (ouest).
Zone 9	<b>Rosemont (Mtl), La Petite-Patrie (Mtl)</b> - rue Sherbrooke et voie ferrée du CP (sud), rue Jean-Talon, rue Bélanger et limites de Saint-Léonard (nord), rue Lacordaire et rue Dickson (est), avenue du Parc (ouest).
Zone 10	<b>Anjou (Mtl), Saint-Léonard (Mtl)</b> - boul. Métropolitain et rue Jarry (sud), rivière des Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et de Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest).
Zone 11	<b>Montréal-Nord (Mtl)</b>
Zone 12	<b>Ahuntsic (Mtl), Cartierville (Mtl)</b> - rivière des Prairies (nord), boul. Saint-Michel (est), limites de l'ancienne municipalité de Pierrefonds (ouest).
Zone 13	<b>Saint-Laurent (Mtl)</b>
Zone 14	<b>Dorval, Lachine (Mtl), Saint-Pierre (Mtl)</b>
Zone 15	<b>Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges</b>
Zone 16	<b>Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard (Mtl), Pierrefonds (Mtl), Roxboro (Mtl), Sainte-Geneviève (Mtl)</b>
Zone 17	<b>Mercier (Mtl)</b> - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Bélanger (nord), limites de l'ancienne municipalité de Montréal-Est (est), rue Viau et rue Dickson (ouest).
Zone 18	<b>Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est (Mtl)</b>
<b>Zones 1-18</b>	<b>Île-de-Montréal</b>
Zone 19	<b>Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)</b>
Zone 20	<b>Laval-des-Rapides (Laval)</b>
Zone 21	<b>Pont-Viau (Laval)</b>
Zone 22	<b>Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)</b>
Zone 23	<b>Vimont, Auteuil (Laval)</b>
Zone 24	<b>Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)</b>
<b>Zones 19-24</b>	<b>Laval</b>
Zone 25	<b>Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel</b>
Zone 26	<b>Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse</b>
Zone 27	<b>Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne</b>
Zone 28	<b>Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Lavaltrie</b>
Zone 29	<b>Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore, Saint-Colomban</b>
<b>Zones 25-29</b>	<b>Rive-Nord</b>
<b>Zones 19-29</b>	<b>Laval-Rive-Nord</b>
Zone 30	<b>Longueuil</b>
Zone 31	<b>Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert</b>
Zone 32	<b>Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe</b>
Zone 33	<b>Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes</b>
Zone 34	<b>Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias</b>
<b>Zones 30-34</b>	<b>Rive-Sud</b>
<b>Zones 19-34</b>	<b>Banlieue</b>
<b>Zones 1-34</b>	<b>RMR de Montréal</b>

### **Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement**

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'occupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

## **Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif***

### **Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif***

#### **Données sur les appartements d'initiative privée**

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

### **Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif***

#### **Données sur les appartements d'initiative privée**

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

#### **Données sur les maisons en rangée d'initiative privée**

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

#### **Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée**

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Montréal**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Île-de-Montréal zone 1	1,2	3,0	0,5	3,5	1,6	4,1	0,7	3,7	1,0	3,5
Zone 2	2,1	4,0	3,5	1,3	1,0	1,2	0,4	1,1	1,7	1,4
Zone 3	3,1	0,6	3,7	0,1	1,3	0,0	0,8	0,0	2,1	0,1
Zone 4	1,5	1,8	2,3	3,3	1,8	1,8	2,4	3,2	2,0	2,5
Zone 5	2,2	4,5	1,3	1,8	1,2	2,3	2,0	3,0	1,4	2,4
Zone 6	1,4	3,8	1,2	2,5	0,8	1,5	0,0	2,6	1,0	2,5
Zone 7	1,6	5,0	1,9	1,4	2,5	1,0	0,0	0,8	2,0	1,5
Zone 8	2,0	5,7	0,9	1,5	1,6	1,2	0,0	1,1	1,1	1,9
Zone 9	1,1	3,2	2,1	2,7	1,2	0,7	3,6	0,0	1,7	1,7
Zone 10	16,1	8,8	1,5	1,8	1,4	1,5	1,5	1,6	2,3	2,0
Zone 11	1,9	4,6	2,4	4,6	0,8	3,2	0,2	4,8	1,3	3,8
Zone 12	3,1	3,9	2,0	1,9	1,2	2,1	0,0	0,1	1,8	2,1
Zone 13	1,9	1,3	2,6	2,3	1,7	0,8	3,0	0,0	2,2	1,3
Zone 14	4,7	3,0	1,7	2,5	1,6	2,8	2,1	2,4	1,9	2,7
Zone 15	4,2	4,5	0,3	2,9	0,4	2,2	1,0	0,1	0,6	2,3
Zone 16	11,6	5,4	3,3	3,8	3,5	3,4	4,2	1,4	4,2	3,5
Zone 17	0,6	2,4	1,4	1,0	0,9	2,2	3,5	0,0	1,3	1,5
Zone 18	2,5	4,5	1,5	1,2	2,3	1,6	1,4	0,1	2,1	1,4
Île-de-Montréal (zones 1-18)	2,3	3,8	1,9	2,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	2,1
Laval zone 19	3,8	9,6	1,5	2,8	0,8	2,3	0,3	1,6	1,1	2,7
Zone 20	0,0	**	0,3	4,4	0,2	0,6	0,8	1,2	0,3	1,5
Zone 21	**	**	0,7	2,2	0,7	1,7	0,0	0,7	0,9	2,3
Zone 22	**	**	3,7	1,1	1,0	0,8	1,2	0,6	1,8	0,8
Zone 23	**	**	1,0	0,9	0,3	0,7	0,0	1,5	0,6	1,0
Zone 24	**	**	0,6	0,6	0,6	0,3	0,0	0,4	0,5	0,6
Laval (zones 19-24)	2,9	5,7	1,2	2,7	0,6	1,2	0,3	1,1	0,8	1,8
Rive-Nord zone 25	**	**	0,3	0,6	0,4	0,4	0,0	0,0	0,5	0,4
Zone 26	**	**	0,2	0,1	0,4	0,3	0,0	0,0	0,3	0,2
Zone 27	**	**	0,4	0,2	0,2	0,7	0,0	0,0	0,3	0,5
Zone 28	2,8	1,7	0,5	1,5	0,4	1,2	0,2	1,2	0,4	1,3
Zone 29	0,4	4,3	0,3	3,1	0,0	2,8	0,0	0,5	0,1	2,7
Rive-Nord (zones 25-29)	1,5	2,4	0,3	1,6	0,3	1,1	0,0	0,3	0,3	1,1
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	2,2	4,1	0,8	2,2	0,4	1,1	0,2	0,6	0,6	1,4
Rive-Sud zone 30	1,8	1,7	1,7	1,9	1,2	1,0	1,1	1,7	1,3	1,4
Zone 31	2,3	0,6	1,9	1,8	1,6	0,9	1,6	1,0	1,7	1,1
Zone 32	**	**	2,3	2,7	0,2	0,9	0,5	0,9	0,7	1,2
Zone 33	**	2,8	1,8	0,3	0,0	0,9	0,8	0,4	0,5	0,8
Zone 34	**	**	0,2	1,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3
Rive-Sud (zones 30-34)	1,8	1,2	1,8	1,8	1,0	0,9	1,1	1,2	1,2	1,2
Banlieue (zones 19-34)	2,0	2,7	1,3	2,0	0,7	1,0	0,6	1,0	0,9	1,3
<b>Montréal (RMR)</b>	<b>2,3</b>	<b>3,7</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    S.O. : Sans objet



# I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

## RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Île-de-Montréal zone 1	591	591	821	849	1 071	1 098	1 358	1 355
Zone 2	379	381	435	443	510	533	553	**
Zone 3	419	433	505	540	559	621	718	779
Zone 4	459	480	630	660	824	824	1 114	**
Zone 5	460	461	586	605	732	760	890	922
Zone 6	503	510	615	611	639	661	840	803
Zone 7	369	401	406	437	487	503	640	**
Zone 8	423	420	445	461	520	530	605	**
Zone 9	394	403	443	472	518	537	695	**
Zone 10	398	393	511	527	567	591	688	684
Zone 11	461	510	481	547	505	541	569	626
Zone 12	407	409	472	493	560	583	678	**
Zone 13	495	536	622	635	721	741	733	779
Zone 14	442	447	510	532	575	585	690	704
Zone 15	**	488	625	698	707	792	1 015	**
Zone 16	475	473	578	593	692	686	753	768
Zone 17	401	409	448	462	510	535	**	**
Zone 18	**	**	486	495	529	538	625	668
Île-de-Montréal (zones 1-18)	464	469	544	567	599	625	751	763
Laval zone 19	**	**	642	581	672	640	914	827
Zone 20	**	**	485	518	548	586	635	**
Zone 21	**	**	**	**	518	536	553	566
Zone 22	**	**	516	486	534	526	567	**
Zone 23	**	**	452	500	563	579	644	651
Zone 24	**	**	447	462	545	561	647	**
Laval (zones 19-24)	413	424	555	544	590	592	739	696
Rive-Nord zone 25	**	**	463	461	553	551	634	641
Zone 26	**	**	449	485	536	560	636	622
Zone 27	**	**	465	477	570	619	646	656
Zone 28	**	**	474	472	531	542	573	585
Zone 29	**	**	431	432	477	529	577	604
Rive-Nord (zones 25-29)	359	383	449	457	533	558	612	617
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	377	400	507	502	562	575	667	649
Rive-Sud zone 30	479	511	545	592	600	635	671	**
Zone 31	383	407	511	535	600	614	644	678
Zone 32	**	**	495	481	575	581	626	628
Zone 33	**	**	539	550	617	604	701	697
Zone 34	**	**	449	483	550	580	603	616
Rive-Sud (zones 30-34)	439	460	529	563	597	616	660	714
Banlieue (zones 19-34)	406	434	518	535	578	594	664	685
<b>Montréal (RMR)</b>	<b>459</b>	<b>466</b>	<b>539</b>	<b>562</b>	<b>594</b>	<b>616</b>	<b>727</b>	<b>742</b>

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

# **1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005** selon la zone et le nombre de chambres

## **RMR de Montréal**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Île-de-Montréal zone 1	176	5 818	291	8 227	182	4 398	56	1 501	705	19 944
Zone 2	57	1 433	77	5 710	162	13 090	55	5 227	352	25 460
Zone 3	4	637	2	3 393	0	4 964	0	1 546	6	10 541
Zone 4	62	3 437	395	11 826	204	11 517	85	2 652	746	29 432
Zone 5	168	3 741	271	14 957	287	12 719	81	2 700	808	34 118
Zone 6	343	9 125	299	12 172	172	11 529	109	4 222	923	37 048
Zone 7	177	3 510	147	10 173	156	16 217	25	3 162	505	33 061
Zone 8	201	3 502	99	6 748	117	9 510	65	5 645	482	25 405
Zone 9	213	6 748	313	11 634	103	14 844	0	3 554	629	36 780
Zone 10	90	1 022	68	3 814	149	10 069	39	2 536	347	17 442
Zone 11	61	1 319	232	5 015	341	10 807	114	2 401	748	19 542
Zone 12	124	3 199	159	8 406	182	8 816	1	1 439	466	21 861
Zone 13	13	1 035	128	5 499	51	6 205	0	2 043	192	14 782
Zone 14	28	919	77	3 074	139	4 962	26	1 075	269	10 029
Zone 15	19	416	51	1 729	61	2 828	1	731	132	5 705
Zone 16	46	846	98	2 573	180	5 220	12	896	336	9 535
Zone 17	15	612	32	3 345	150	6 878	0	2 014	197	12 850
Zone 18	16	362	22	1 888	113	7 110	1	1 475	153	10 834
Île-de-Montréal (zones 1-18)	1 811	47 682	2 761	120 184	2 751	161 683	671	44 821	7 994	374 369
Laval zone 19	37	384	71	2 541	103	4 530	15	914	225	8 369
Zone 20	**	**	85	1 906	31	5 425	7	577	122	8 122
Zone 21	**	**	16	710	20	1 228	4	554	65	2 894
Zone 22	**	**	8	700	12	1 511	2	264	21	2 542
Zone 23	**	**	6	657	12	1 633	5	342	27	2 715
Zone 24	**	**	3	474	4	1 327	1	283	12	2 180
Laval (zones 19-24)	70	1 245	188	6 988	181	15 655	33	2 934	473	26 822
Rive-Nord zone 25	**	**	4	688	12	2 914	0	642	16	4 379
Zone 26	**	**	1	1 205	17	5 386	0	1 666	20	8 457
Zone 27	**	**	2	912	17	2 420	0	414	19	3 842
Zone 28	4	231	18	1 141	35	2 875	9	748	66	4 995
Zone 29	23	532	81	2 595	102	3 681	6	1 117	212	7 925
Rive-Nord (zones 25-29)	29	1 195	106	6 540	183	17 276	15	4 587	332	29 598
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	99	2 440	294	13 529	364	32 930	48	7 521	805	56 420
Rive-Sud zone 30	13	756	97	5 107	103	10 746	74	4 289	287	20 898
Zone 31	7	1 154	67	3 817	62	7 283	23	2 376	160	14 630
Zone 32	**	**	32	1 206	33	3 926	5	567	71	5 811
Zone 33	4	160	2	669	24	2 617	3	887	34	4 333
Zone 34	**	**	6	561	0	1 239	0	501	7	2 354
Rive-Sud (zones 30-34)	26	2 236	204	11 360	223	25 810	106	8 621	558	48 026
Banlieue (zones 19-34)	125	4 675	497	24 888	586	58 741	154	16 142	1 363	104 446
<b>Montréal (RMR)</b>	<b>1 937</b>	<b>52 357</b>	<b>3 258</b>	<b>145 072</b>	<b>3 337</b>	<b>220 424</b>	<b>825</b>	<b>60 963</b>	<b>9 357</b>	<b>478 815</b>

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements  
selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Montréal**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Île-de-Montréal zone 1	2,6	3,1	2,0	3,7	2,4	4,6	1,1	3,7	2,2	3,7
Zone 2	2,1	4,1	3,5	1,4	1,0	1,2	0,4	1,1	1,7	1,4
Zone 3	3,1	2,2	3,7	3,2	1,3	1,5	1,8	0,9	2,3	2,0
Zone 4	2,4	2,0	3,5	3,9	2,7	2,1	2,9	3,5	3,0	2,9
Zone 5	2,9	6,5	1,9	2,5	1,9	3,4	2,6	4,8	2,1	3,4
Zone 6	2,1	3,8	1,5	2,6	0,9	1,5	1,4	2,6	1,4	2,5
Zone 7	1,7	6,8	2,0	2,7	2,5	1,4	0,0	0,8	2,0	2,3
Zone 8	2,8	5,8	1,0	2,5	1,6	1,3	0,0	1,1	1,2	2,2
Zone 9	1,2	3,3	2,3	3,0	1,7	0,9	3,6	0,0	2,0	1,9
Zone 10	16,1	8,8	1,6	1,8	1,5	1,5	1,7	1,6	2,4	2,0
Zone 11	1,9	6,8	2,5	5,5	1,1	5,2	0,2	5,8	1,4	5,5
Zone 12	3,6	5,2	2,1	3,7	1,3	3,1	0,0	0,1	1,9	3,4
Zone 13	1,9	2,1	2,6	6,2	1,7	3,1	3,0	0,6	2,2	3,9
Zone 14	5,4	4,6	1,8	4,2	1,8	3,9	2,1	2,5	2,1	3,9
Zone 15	4,2	5,2	0,3	3,4	0,6	2,3	1,0	0,6	0,7	2,6
Zone 16	11,6	5,4	3,4	4,1	3,7	3,6	4,2	1,4	4,4	3,7
Zone 17	0,6	7,3	1,5	1,0	0,9	2,5	3,5	0,0	1,3	1,9
Zone 18	2,5	4,5	2,2	1,6	2,4	1,7	1,4	0,1	2,3	1,5
Île-de-Montréal (zones 1-18)	2,8	4,4	2,2	3,1	1,7	2,3	1,5	1,7	2,0	2,8
Laval zone 19	6,2	9,6	4,7	2,8	3,7	2,7	1,8	1,6	3,9	2,9
Zone 20	0,0	**	0,3	4,4	0,4	0,6	0,8	1,2	0,4	1,5
Zone 21	**	**	0,7	2,7	0,7	1,7	0,0	0,7	0,9	2,4
Zone 22	**	**	4,4	1,2	1,0	1,4	1,2	1,2	1,9	1,3
Zone 23	**	**	1,0	1,1	0,5	1,5	0,0	2,3	0,7	1,6
Zone 24	**	**	0,6	1,8	0,6	0,6	2,3	0,4	0,8	1,0
Laval (zones 19-24)	3,7	5,8	2,3	2,8	1,5	1,4	1,1	1,3	1,8	2,0
Rive-Nord zone 25	**	**	0,3	1,0	0,4	0,4	0,6	0,0	0,6	0,5
Zone 26	**	**	0,2	0,7	0,7	0,3	0,6	0,1	0,6	0,3
Zone 27	**	**	0,8	0,5	0,5	1,0	0,0	0,0	0,6	0,7
Zone 28	2,8	2,6	0,5	2,5	0,5	1,4	0,2	1,7	0,5	1,8
Zone 29	0,4	5,1	0,3	3,1	0,1	2,8	0,0	2,8	0,2	3,1
Rive-Nord (zones 25-29)	1,5	3,0	0,4	2,0	0,5	1,1	0,3	1,0	0,5	1,4
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	2,6	4,4	1,5	2,4	1,0	1,3	0,6	1,1	1,1	1,7
Rive-Sud zone 30	3,0	1,7	2,6	2,5	1,9	1,2	1,1	2,5	2,0	1,8
Zone 31	2,3	0,6	2,1	2,1	1,7	1,4	1,7	1,6	1,8	1,5
Zone 32	**	**	2,7	2,7	0,4	0,9	0,5	2,3	0,9	1,4
Zone 33	**	2,8	1,8	0,3	0,2	1,0	0,8	0,4	0,6	0,9
Zone 34	**	**	0,2	1,3	1,4	0,9	0,0	0,6	0,8	1,0
Rive-Sud (zones 30-34)	2,4	1,2	2,3	2,2	1,4	1,2	1,1	1,9	1,6	1,5
Barboursville (zones 19-34)	2,5	2,9	1,9	2,3	1,2	1,2	0,9	1,5	1,4	1,6
<b>Montréal (RMR)</b>	<b>2,8</b>	<b>4,3</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    S.O. :Sans objet

**1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon l'année de construction et le nombre de chambres  
RMR de Montréal**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Île-de-Montréal (zones 1-18)</b>										
Inconnue	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	0,0	a.l.e.	**	a.l.e.	0,4
Avant 1940	1,2	3,3	1,3	2,3	1,8	1,4	1,2	1,8	1,5	1,9
1940 à 1959	2,1	3,1	1,5	1,1	1,0	1,5	0,9	0,6	1,3	1,5
1960 à 1974	2,0	4,2	2,2	2,8	1,4	2,0	1,8	1,9	1,8	2,6
1975 à 1989	1,3	3,5	1,9	1,9	1,5	1,5	0,9	1,3	1,5	1,9
1990 ou après	10,9	5,4	2,3	3,8	2,5	2,8	0,8	1,4	3,5	3,3
Tous les immeubles	2,3	3,8	1,9	2,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	2,1
<b>Laval/Rive-Nord (zones 19-29)</b>										
Inconnue	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**
Avant 1940	**	**	0,9	**	0,4	2,7	**	**	0,8	1,5
1940 à 1959	**	**	0,6	0,0	0,6	1,8	**	**	0,5	1,1
1960 à 1974	0,0	1,9	1,5	2,5	0,9	1,1	0,3	1,0	0,9	1,5
1975 à 1989	3,9	7,6	0,7	1,5	0,3	0,8	0,2	0,8	0,5	1,2
1990 ou après	**	**	0,2	3,6	0,2	1,4	0,0	0,2	0,2	1,8
Tous les immeubles	2,2	4,1	0,8	2,2	0,4	1,1	0,2	0,6	0,6	1,4
<b>Rive-Sud (zones 30-34)</b>										
Inconnue	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	0,0
1940 à 1959	**	**	1,7	**	0,9	0,0	**	**	1,1	1,4
1960 à 1974	1,6	2,0	1,7	1,7	0,9	0,7	1,8	2,2	1,3	1,3
1975 à 1989	2,3	0,7	2,0	1,8	0,8	0,7	0,7	0,6	1,2	0,9
1990 ou après	**	**	1,3	1,9	2,2	2,1	0,6	0,0	1,7	1,6
Tous les immeubles	1,8	1,2	1,8	1,8	1,0	0,9	1,1	1,2	1,2	1,2
<b>Montréal (RMR)</b>										
Inconnue	a.l.e.	**	a.l.e.	1,1	a.l.e.	0,3	a.l.e.	**	a.l.e.	0,5
Avant 1940	1,3	3,2	1,3	2,3	1,7	1,4	1,2	1,7	1,5	1,8
1940 à 1959	2,0	3,0	1,5	1,2	0,9	1,5	0,8	0,6	1,2	1,5
1960 à 1974	1,9	4,1	2,1	2,7	1,3	1,7	1,6	1,9	1,7	2,4
1975 à 1989	1,8	3,7	1,7	1,8	0,9	1,1	0,6	1,0	1,2	1,5
1990 ou après	9,5	4,6	1,6	3,5	1,7	2,2	0,4	0,5	2,2	2,5
Tous les immeubles	2,3	3,7	1,8	2,2	1,3	1,5	1,1	1,4	1,5	2,0

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    S.O. :Sans objet



## 1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

### RMR de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Île-de-Montréal (zones 1-18)</b>								
Inconnue	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**
Avant 1940	409	453	479	489	539	564	713	731
1940 à 1959	417	420	482	516	561	587	727	781
1960 à 1974	474	477	575	599	634	650	810	776
1975 à 1989	552	565	615	642	640	666	756	796
1990 ou après	**	**	602	623	708	737	900	826
Tous les immeubles	464	469	544	567	599	625	751	763
<b>Laval/Rive-Nord (zones 19-29)</b>								
Inconnue	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**
Avant 1940	**	**	**	**	**	516	**	**
1940 à 1959	**	**	**	**	474	486	**	**
1960 à 1974	434	420	575	555	579	560	745	655
1975 à 1989	366	396	472	486	546	566	606	628
1990 ou après	**	**	487	507	636	649	673	710
Tous les immeubles	377	400	507	502	562	575	667	649
<b>Rive-Sud (zones 30-34)</b>								
Inconnue	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	413	**	489	**	**	**
1960 à 1974	461	493	555	592	603	629	654	721
1975 à 1989	451	458	527	560	575	585	651	695
1990 ou après	**	**	561	576	707	701	720	753
Tous les immeubles	439	460	529	563	597	616	660	714
<b>Montréal (RMR)</b>								
Inconnue	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**
Avant 1940	406	451	477	487	539	562	712	729
1940 à 1959	413	420	478	512	555	583	719	772
1960 à 1974	473	477	573	596	625	640	769	748
1975 à 1989	523	536	567	593	593	614	684	726
1990 ou après	520	**	563	584	684	701	750	766
Tous les immeubles	459	466	539	562	594	616	727	742

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. :Sans objet

### 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR de Montréal

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Île-de-Montréal (zones 1-18)</b>										
3 à 5 unités	0,0	1,6	1,9	1,8	1,3	1,3	1,5	1,2	1,5	1,4
6 à 19 unités	1,1	4,3	1,5	1,3	1,3	1,6	1,1	1,5	1,3	1,7
20 à 49 unités	3,0	4,0	2,2	2,9	1,7	2,1	1,2	2,4	2,2	2,9
50 à 99 unités	1,7	4,2	2,8	2,6	2,2	2,5	1,3	2,0	2,3	2,9
100 unités et +	3,2	3,5	1,5	3,4	2,4	2,8	1,3	3,1	2,1	3,2
Tous les immeubles	2,3	3,8	1,9	2,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	2,1
<b>Laval/Rive-Nord (zones 19-29)</b>										
3 à 5 unités	**	**	0,0	0,1	0,3	1,1	0,0	0,1	0,2	0,6
6 à 19 unités	0,3	0,8	0,8	1,5	0,3	0,7	0,2	0,7	0,4	0,8
20 à 49 unités	2,9	6,3	0,8	1,9	0,7	1,4	0,2	2,0	0,9	2,0
50 à 99 unités	1,7	2,0	0,5	0,9	0,5	2,3	1,5	0,0	0,7	1,5
100 unités et +	4,5	6,3	1,3	5,0	1,5	4,1	0,5	3,0	1,8	4,8
Tous les immeubles	2,2	4,1	0,8	2,2	0,4	1,1	0,2	0,6	0,6	1,4
<b>Rive-Sud (zones 30-34)</b>										
3 à 5 unités	**	**	0,8	1,0	0,2	0,8	0,3	0,0	0,4	0,6
6 à 19 unités	1,3	0,5	1,0	1,7	0,7	0,6	1,4	1,9	0,9	1,0
20 à 49 unités	2,3	2,2	2,1	2,0	0,9	1,0	1,8	1,1	1,5	1,5
50 à 99 unités	1,6	1,5	1,9	2,5	5,5	2,6	0,7	1,4	3,4	2,4
100 unités et +	2,4	0,6	3,3	1,7	1,0	1,2	0,7	0,7	2,2	1,3
Tous les immeubles	1,8	1,2	1,8	1,8	1,0	0,9	1,1	1,2	1,2	1,2
<b>Montréal (RMR)</b>										
3 à 5 unités	0,0	1,6	1,7	1,6	1,1	1,2	1,2	1,0	1,2	1,3
6 à 19 unités	1,0	4,0	1,4	1,3	1,0	1,3	1,0	1,5	1,1	1,5
20 à 49 unités	3,0	4,1	2,1	2,8	1,5	1,8	1,2	2,1	2,0	2,6
50 à 99 unités	1,7	4,1	2,6	2,5	2,5	2,5	1,2	1,8	2,3	2,8
100 unités et +	3,2	3,5	1,6	3,4	2,2	2,8	1,1	2,8	2,1	3,3
Tous les immeubles	2,3	3,7	1,8	2,2	1,3	1,5	1,1	1,4	1,5	2,0

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. :Sans objet

### 1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR de Montréal

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Île-de-Montréal (zones 1-18)</b>								
3 à 5 unités	415	416	422	448	516	553	687	711
6 à 19 unités	396	413	470	488	535	556	683	691
20 à 49 unités	414	427	526	543	669	680	939	911
50 à 99 unités	472	474	626	639	804	811	1 003	1 065
100 unités et +	598	604	764	782	983	999	1 524	1 451
Tous les immeubles	464	469	544	567	599	625	751	763
<b>Laval/Rive-Nord (zones 19-29)</b>								
3 à 5 unités	**	**	434	437	557	581	637	645
6 à 19 unités	353	368	458	477	528	552	571	587
20 à 49 unités	381	402	492	490	573	572	639	644
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	651	660
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	377	400	507	502	562	575	667	649
<b>Rive-Sud (zones 30-34)</b>								
3 à 5 unités	**	**	419	445	571	586	679	746
6 à 19 unités	375	**	442	470	541	555	592	649
20 à 49 unités	385	400	494	513	594	602	643	658
50 à 99 unités	**	**	594	610	707	730	755	752
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	969	985
Tous les immeubles	439	460	529	563	597	616	660	714
<b>Montréal (RMR)</b>								
3 à 5 unités	403	413	423	447	524	559	680	706
6 à 19 unités	392	410	467	486	534	555	654	671
20 à 49 unités	412	425	520	536	644	653	832	821
50 à 99 unités	470	471	619	633	772	785	927	974
100 unités et +	599	605	761	772	938	944	1 312	1 267
Tous les immeubles	459	466	539	562	594	616	727	742

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

### 1.3.3 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

#### RMR de Montréal

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Île-de-Montréal zone 1	**	4,2	0,7	3,3	1,6	3,7	0,9	3,2	0,9	3,7
Zone 2	1,0	1,1	2,2	1,4	2,8	2,5	2,7	0,7	**	**
Zone 3	1,5	0,0	1,1	0,0	2,7	0,0	4,3	0,0	0,8	0,6
Zone 4	2,9	**	2,0	1,0	1,8	3,0	2,4	2,7	2,1	3,2
Zone 5	**	**	0,4	2,0	2,0	2,4	2,9	4,2	1,1	1,6
Zone 6	0,1	2,2	1,5	2,1	1,7	3,1	1,1	5,8	0,6	2,0
Zone 7	1,8	0,0	1,7	1,3	3,2	5,6	2,2	4,3	4,9	6,6
Zone 8	1,6	2,4	0,3	1,0	2,2	4,0	5,2	5,6	**	**
Zone 9	2,6	1,2	1,0	1,7	1,9	2,8	1,5	2,6	0,3	2,3
Zone 10	0,5	0,9	1,2	2,7	1,8	1,7	4,2	1,0	13,7	6,8
Zone 11	**	3,0	1,0	3,7	2,5	5,1	3,1	4,5	1,3	3,5
Zone 12	1,4	**	1,0	1,9	2,9	3,2	0,7	1,4	0,9	2,1
Zone 13	**	**	2,1	0,0	1,7	0,2	2,5	0,0	2,4	4,1
Zone 14	1,0	0,0	1,2	2,8	2,6	3,2	2,0	3,7	**	**
Zone 15	0,0	1,5	0,2	1,2	0,6	2,3	0,5	2,3	1,6	3,8
Zone 16	2,6	1,6	3,2	1,7	4,3	1,7	2,3	4,8	7,7	5,4
Zone 17	1,5	2,1	1,0	0,9	1,8	2,2	**	**	**	**
Zone 18	1,8	2,6	2,6	0,8	0,1	1,6	2,0	3,3	0,3	0,5
Île-de-Montréal (zones 1-18)	1,5	1,4	1,3	1,7	2,2	2,9	2,3	2,9	2,1	3,2
Laval zone 19	0,0	2,3	0,3	1,8	0,6	1,6	0,0	0,9	3,0	4,7
Zone 20	0,0	0,6	0,3	0,9	0,2	0,0	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 21	1,0	0,7	0,3	2,0	0,0	4,7	**	**	1,9	3,0
Zone 22	**	1,0	2,6	0,6	2,0	1,2	**	**	**	**
Zone 23	0,0	0,5	0,7	0,7	1,0	2,2	**	**	**	**
Zone 24	1,0	0,0	0,2	0,3	0,8	1,5	**	**	**	**
Laval (zones 19-24)	0,4	1,1	0,5	1,1	0,7	1,4	0,3	1,6	2,1	4,5
Rive-Nord zone 25	0,0	0,0	0,3	0,1	2,2	2,4	**	**	**	**
Zone 26	0,0	0,0	0,4	0,3	1,0	0,6	0,3	0,7	**	0,0
Zone 27	0,0	0,0	0,2	0,7	1,7	0,5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 28	0,7	1,2	0,2	0,6	0,4	1,5	3,0	3,0	**	**
Zone 29	0,0	0,9	0,1	1,4	0,8	7,4	**	**	**	10,0
Rive-Nord (zones 25-29)	0,0	0,4	0,3	0,6	1,0	2,7	1,2	1,3	0,3	5,5
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	0,2	0,6	0,4	0,8	0,9	2,0	0,7	1,5	1,8	4,8
Rive-Sud zone 30	0,8	1,3	1,2	1,3	1,4	1,6	2,6	3,2	2,1	0,9
Zone 31	0,0	0,0	1,0	0,5	2,0	1,6	4,4	2,1	1,7	1,8
Zone 32	0,0	0,7	0,1	1,1	1,0	1,2	**	2,5	**	**
Zone 33	0,6	0,3	0,3	1,0	0,2	0,5	0,0	2,4	**	**
Zone 34	0,0	0,0	0,0	0,3	**	1,1	**	**	**	**
Rive-Sud (zones 30-34)	0,4	0,6	0,9	1,0	1,5	1,5	3,4	2,4	2,2	1,3
Banlieue (zones 19-34)	0,2	0,6	0,6	0,9	1,2	1,7	2,5	2,1	2,0	3,4
Montréal (RMR)	1,2	1,3	1,1	1,5	2,0	2,6	2,3	2,8	2,1	3,3

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. :Sans objet



# **1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers**

## **RMR de Montréal**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Île-de-Montréal (zones 1-18)</b>										
Moins de 500 \$	2,0	4,3	1,9	1,7	1,1	0,9	0,5	0,0	1,6	2,0
500 à 699 \$	2,1	3,8	2,4	2,5	1,9	1,8	1,3	0,4	2,0	2,0
700 à 899 \$	2,1	5,1	2,7	4,2	1,8	2,5	1,7	2,7	2,1	3,1
900 \$ et +	**	**	1,1	5,1	2,8	3,7	2,6	3,1	2,4	3,8
Toutes les fourchettes	2,3	3,8	1,9	2,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	2,1
<b>Laval/Rive-Nord (zones 19-29)</b>										
Moins de 500 \$	0,9	3,2	0,5	0,9	0,3	0,8	0,0	**	0,4	1,0
500 à 699 \$	**	**	1,2	2,8	0,4	0,8	0,3	0,6	0,5	1,1
700 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,9	2,7	0,1	1,5	2,3	2,8
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	0,6
Toutes les fourchettes	2,2	4,1	0,8	2,2	0,4	1,1	0,2	0,6	0,6	1,4
<b>Rive-Sud (zones 30-34)</b>										
Moins de 500 \$	1,4	1,7	0,8	1,1	0,3	0,1	**	**	0,6	0,7
500 à 699 \$	**	**	2,3	2,6	0,8	0,9	0,9	2,3	1,1	1,4
700 à 899 \$	**	**	**	0,6	0,7	1,6	3,4	0,5	2,1	1,0
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	0,0	6,0	2,7
Toutes les fourchettes	1,8	1,2	1,8	1,8	1,0	0,9	1,1	1,2	1,2	1,2
<b>Montréal (RMR)</b>										
Moins de 500 \$	1,9	4,2	1,6	1,6	0,9	0,8	0,4	0,0	1,4	1,8
500 à 699 \$	2,1	3,8	2,3	2,5	1,4	1,5	1,0	0,8	1,6	1,8
700 à 899 \$	2,0	4,8	3,0	3,8	1,7	2,5	1,8	2,2	2,1	2,8
900 \$ et +	**	**	1,1	4,9	3,4	3,7	2,3	2,6	2,6	3,6
Toutes les fourchettes	2,3	3,7	1,8	2,2	1,3	1,5	1,1	1,4	1,5	2,0

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

A.L.U. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    A.L.E. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    S.O. : Sans objet

## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

## Définitions

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

## Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

## Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

## Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Montréal, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 1 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : **cam\_qc@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

**[www.schl.ca/infomarche/magasin/](http://www.schl.ca/infomarche/magasin/)**

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

**[www.schl.ca](http://www.schl.ca)**

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

**Nota :** Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

2005-12-07

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64413\_2005\_A01